OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-151233/12/MK

Datum:
Linz, 10. Dezember 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde von A P, B 4, S, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Schwertberg vom 31.01.2017, betreffend die Beseitigung eines konsenslos errichteten Gebäudes auf Gst.Nr. X, KG S, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass die Frist für die Beseitigung des konsenslos errichteten Gebäudes auf Gst.Nr. X, KG S, im Ausmaß von 16 m x 8 m mit 6 Monaten ab Rechtskraft dieses Erkenntnisses festgesetzt wird.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrenschronologie, Sachverhalt:

Eingangs ist festzuhalten, dass das gegenständliche Beschwerdeverfahren inhaltlich wesentlich mit dem betreffend eine ebenfalls im Bauwich gelegenen Bebauung auf dem Nachbargrundstück im Eigentum der Ehegatten H und M G in Verbindung steht (LVwG-151231 – LVwG-151232). Auf Grund der getrennten Behandlung beider Bebauungen sind auch getrennte verwaltungsgerichtliche Verfahren zu führen bzw. gesonderte Erkenntnisse zu erlassen. Hinsichtlich der Sachverhaltsermittlung, insbesondere im Zusammenhang mit der Beurteilung des Vorliegens eines geschlossen bebauten Gebietes, wurden die Verfahren aber verbunden und fanden dementsprechend sämtliche Parteivorbringen darin Eingang.

I.1. Auf Grund des Erkenntnisses vom 27.07.2015, LVwG-150604/2/MK, wurde vom Bürgermeister der Marktgemeinde Schwertberg als Baubehörde I. Instanz am 29.04.2016 eine baupolizeiliche Überprüfung auf Gst.Nr. X, KG S, [Anm.: Eigentümer G] durchgeführt, dem ein Amtssachverständiger für Bautechnik beigezogen war. Gegenstand dieser Amtshandlung war zusammengefasst die Überprüfung der Konsensmäßigkeit der auf dem obzitierten Grundstück bestehenden Gebäude.

Eine Sichtung des Aktenbestandes der Baubehörde ergab betreffend die Liegenschaft P folgenden Bewilligungsstand:

I.1.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schwertberg vom 13.03.1962 wurde die Errichtung Wirtschaftsgebäude mit Rinderstall und Tenne erteilt. Darüber hinaus liegen betreffend das Anwesen P, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude auf Gst.Nr. .X, keine Unterlagen vor. Es wurde jedoch festgestellt, dass – entgegen den eingereichten Planunterlagen – die Hauptgebäude der Bf bzw. der Nachbarn G entlang der verfahrensgegenständlichen Grundgrenze zusammengebaut sind.

I.1.2. Ebenfalls festgestellt wurde, dass nordöstlich des Hauptgebäudes auf Gst.Nr. X ein weiteres Gebäude besteht, wofür keine Baubewilligung existiert. Dieses Gebäude habe die Ausmaße von etwa 16 m x 8 m und eine Höhe von ca. 4 m. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude, welches in Mischbauweise (Holz-Massivbau) mit einem Pult- bzw. Flachdach ausgeführt wurde.

I.2. In Wahrung des Parteiengehörs zum Ergebnis der baupolizeilichen Überprüfung führte die Bf in ihrer Stellungnahme vom 30.05.2016 im Zusammenhang mit dem konsenslos errichteten Nebengebäude aus, dass sich an

dieser Stelle bereits vor dessen Errichtung eine alte Wagengarage für Zwecke der Unterstellung landwirtschaftlicher Geräte und der Holzlagerung befunden habe. Auf Grund der Baufälligkeit dieses alten Gebäudes sei in den 1960-er bzw. 1970-er Jahren dessen Abriss und die Neuerrichtung eines Nebengebäudes durch den Vater der nunmehrigen Eigentümerin erfolgt.

Anlässlich einer Neueindeckung dieses Gebäudes im Jahr 2005 habe der damalige Bauamtsleiter der Marktgemeinde Schwertberg gemeinsam mit einem Sachverständigen geäußert, dass eine nachträgliche Bewilligung nicht erfolgen müsse, da alles seine Ordnung habe und zudem in der Ortschaft viele bewilligungslose Bauten bestehen würden, die man dann alle genehmigen müsse. Allerdings habe zum damaligen Zeitpunkt noch genügend Abstand zum Nachbargrundstück bestanden, da der Grenzverlauf ein anderer gewesen sei.

Auf der Grundlage dieser Fakten würde um nachträgliche Bewilligung angesucht.

I.3. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schwertberg vom 07.10.2016 wurde der Bf die Beseitigung des konsenslos errichteten Nebengebäudes und die Herstellung des vorigen Zustandes bis 30.06.2017 aufgetragen. Begründet wurde dies – ohne nähere Auseinandersetzung mit der Frage des Vorliegens eines geschlossen bebauten Gebietes – mit dem Hinweis auf § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013.

I.4. In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung vom 03.11.2016 widerholte die Bf im Wesentlichen das Vorbringen im Zuge der obzitierten Stellungnahme. Es würde darauf basierend die Aufhebung des Beseitigungsauftrages beantragt.

I.5. Mit Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Schwertberg (in der Folge: belangte Behörde) vom 31.01.2017 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und dazu begründend im Wesentlichen ausgeführt, dass betreffend des nunmehrigen Nebengebäudes keine Bewilligungsunterlagen aufliegen würden und der Bestand einer vorherigen Bebauung nach der Aktenlage nicht nachvollziehbar sei.

I.6. In ihrer Beschwerde vom 01.03.2017 gegen den Berufungsbescheid der belangten Behörde beantragte die Bf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, den [Anm.: von der belangten Behörde nicht ausgesprochenen] Ausschluss der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde aufzuheben sowie – allenfalls nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens – den angefochtenen Bescheid aufzuheben bzw. abzuändern, in eventu den Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückzuverweisen und führte dazu zusammengefasst Folgendes aus:

I.6.1. Der auf einer Seite offene, überdachte Abstellplatz sei kein Gebäude im Sinne der Oö. Bauordnung 1875 und sei Anfang der 1970-er Jahre durch den Umbau einer bestehenden Wagengarage entstanden. Das Bestehen eines Konsenses sei nicht abschließend geklärt worden. Hinsichtlich des Altbestandes sei ein vermuteter Konsens anzunehmen.

Der Baubestand sei von der belangten Behörde in der Vergangenheit als geschlossen bebautes Gebiet qualifiziert und der Bf im Jahr 2005 ein Konsens suggeriert bzw. der gesicherte Fortbestand zugesichert worden.

Das von der belangten Behörde durchgeführte Ermittlungsverfahren sei infolge des Unterbleibens der Einvernahme von Zeugen mangelhaft.

I.6.2. Die zum Zeitpunkt der Errichtung gültige Oö. Bauordnung 1875 habe keine einschlägige Abstandsregelung zur Nachbargrundgrenze vorgesehen.

Entgegen der seinerzeitigen Ansicht der belangten Behörde, bei den drei landwirtschaftlichen Anwesen S, G und P im Ortskern von P handle es sich um ein geschlossen bebautes Gebiet, in welchem die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden dürften, würden die nunmehrigen Vertreter der belangten Behörde (auf der Grundlage eingeholter Rechtsauskünfte) vom genauen Gegenteil ausgehen. Diese nunmehrige Feststellung der belangten Behörde im Berufungsverfahren der Nachbarn G würde diesbezüglich ausdrücklich bestritten.

Der VwGH habe zum Begriff eines geschlossen bebauten Gebietes folgende Rechtssätze entwickelt:

Das Vorhandensein von Grünflächen zwischen den Gebäuden des in Betracht kommenden Gebietes schade nicht, wenn die Gebäude nach der vorherrschenden Bebauung relativ eng beieinander stehen.

Es komme nicht darauf an, ob dieses Gebiet in einem Ortskern liegt.

Auf Grund der ins Oö. BauTG 2013 aufgenommenen Legaldefinition könne die bisherige Judikatur nicht undifferenziert übernommen werden, da es einen Unterschied mache, ob darauf abgestellt wird, dass Häuser relativ eng – wenn auch mit Zwischenräumen – beieinander stehen und sich die Gebäude überwiegend in der Nähe der Besitzgrundgrenzen befinden, oder darauf, dass Gebäude zumindest in einem räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbargrundgrenze errichtet wurden, wobei die gesetzlich festgelegten Abstände nicht gegeben sind.

Bei der Abgrenzung des Beurteilungsgebietes sein nicht allein auf die Umgebung des Bauplatzes Bedacht zu nehmen. Die Wahl eines zu großen Gebietes könne aber ebenfalls zu irreführenden Ergebnisses führen. Es müsse sich um ein räumlich zusammenhängendes und abgrenzbares Gebiet handeln.

I.6.3. Nach stRsp des VwGH sei die Frage, ob ein geschlossen bebautes Gebiet vorliegt, durch ein Sachverständigengutachten zu belegen. Die eingeholten Rechtsauskünfte der IKD und des Gemeindebundes würden dieser Anforderung nicht genügen.

Der VwGH würde weiters in jenen Fällen, in denen der Zeitpunkt der Erbauung des Altbestandes so weit zurückliegt, dass die Erteilung einer Baubewilligung fraglich erscheint, oder bestimmte Indizien dafür sprechen, dass trotz des Fehlens behördlicher Unterlagen von der Erteilung einer Baubewilligung auszugehen ist, die Rechtsvermutung des Konsensmäßigkeit in Betracht ziehen. Im gegenständlichen Fall könne der Zeitpunkt der Errichtung der alten Wagengarage auf das 18. bzw. 19. Jahrhundert datiert werden, weshalb von der Rechtmäßigkeit des Altbestandes ausgegangen werden könne.

Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages setze voraus, dass für die betreffende bauliche Anlage sowohl zum Zeitpunkt ihrer Errichtung als auch zum Zeitpunkt des baupolizeilichen Vorgehens Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht bestanden habe. Dies liege für den Zeitpunkt der Errichtung der Wagengarage auf Grund deren offener Beschaffenheit deshalb nicht vor, weil nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden Oö. BauO 1875 (entsprechend der vom VwGH zur Linzer BauO 1887 entwickelten Judikatur) unter einem Gebäude jene bauliche Anlage zu verstehen sei, durch die ein allseits umschlossener Raum gebildet wird. Gleiches gelte für die Definition eines Gebäudes gemäß § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013 als überdecktes, allseits umschlossenes Bauwerk, das von Personen betreten werden kann.

In einem Verfahren nach § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 sei weiters die Frage der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit zu prüfen. Der verfahrensgegenständliche überdachte offene Abstellplatz befinde sich im Baugebiet, in dem die Errichtung eines solchen Gebäudes grundsätzlich zulässig sei.

I.7. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 04.04.2017 wurde der Verfahrensakt zur Entscheidung vorgelegt.

I.8. Am 22.11.2017 wurde eine fachliche Beurteilung der Frage des Vorliegens eines geschlossen bebauten Gebietes durch einen Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes Linz übermittelt. Darin wurde – neben der schriftlichen Darstellung der gesetzlichen (Definitions-)Grundlagen sowie der örtlichen Gegebenheiten mittels Lichtbildern – Folgendes ausgeführt:
Im Beurteilungsgebiet, das ist der Bereich der Gst.Nr. 1646/1, 1646/2, 1644, .212, .213, 1649/2, 1652/1, 1652/2, 1652/3 (mit .546), 1605/3, 1604/1, 1604/2, 1609/1, 1609/2, .211, .447, 1645/2, 1612/3 (mit .205), 1611 (mit .448, .510 und .206) und 1613 (mit .204), alle KG S, sei, auch wenn sich vereinzelt Gebäude im

Nahebereich der Grundgrenze befinden würden, für den überwiegenden Baubestand offene Bauweise vorhanden. Aus bautechnischer Sicht wären daher die Kriterien für ein geschlossen bebautes Gebiet gemäß § 2 Z 13 Oö. BauTG 2013, in dem die Hauptgebäude straßenseitig unmittelbar aneinander anschließen oder sich im räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbar- oder Bauplatzgrenze befinden, im betrachteten Beurteilungsgebiet nicht gegeben.

I.9. Am 26.01.2018 wurde eine mündliche Verhandlung samt Ortsaugenschein durchgeführt, bei welcher der Bf das oben erwähnte Gutachten zur Kenntnis gebracht wurde. Diese begehrte zum Zweck der Erstattung fachlich fundierter Gegenausführungen eine Frist bis 30.04.2018. Darüber hinaus wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bereits im Jahr 2005 von der belangten Behörde selbst vom Vorliegen eines geschlossen bebauten Gebietes ausgegangen worden sei, weshalb aus baurechtlicher Sicht betreffend des Gebäudebestandes nichts zu veranlassen gewesen wäre.

I.10. Im Rahmen einer Urkundenvorlage und Stellungnahme vom 30.04.2018, welcher Auszüge aus den Katasterplänen aus den Jahren 1826, 1876, 1924 sowie einem aktuellen Auszug und Fotos eines Schuppens samt Personen aus dem Jahr 1975 sowie eine Luftaufnahme dieses Schuppens angeschlossen waren, führte die Bf in der Sache sodann Folgendes aus:

Auf den Grundstücken X und .X würde sich auf der Grundlage der beigefügten Unterlagen der Bestand von Bebauungen im Grenzbereich zur südöstlich gelegenen Nachbarliegenschaft belegen lassen. Da auch in ordnungsgemäß geführten Behördenarchiven – was wohl auch im gegenständlichen Fall anzunehmen sei – erfahrungsgemäß keine entsprechenden Unterlagen mehr aufzufinden wären, handle es sich um eine klassischen Anwendungsfall eines vermuteten Konsenses.

Entscheidend sei die Beurteilung des Vorliegens eines geschlossen bebauten Gebietes, welche auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens zu erfolgen habe. Dieses setze für seine Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit allerdings die Offenlegung und Begründung eines konkreten, räumlich zusammenhängenden Beurteilungsgebietes voraus, was beim dem am 26.01.2018 erörterten Gutachten nicht der Fall sei. Dieses erwähne lediglich deskriptiv verschiedene Bestände und setze – wenn eingangs ein „betrachteter Siedlungsbereich“ erwähnt wird – ein bestimmtes Gebiet ohne Begründung voraus. Im Ergebnis gehe dieses Gutachten aber insbesondere deshalb fehl, weil das Beurteilungsgebiet offenkundig bewusst so gewählt wurde, dass die sogenannte „Häusl-Zeile“, eine angrenzende Siedlung in geschlossener Bauweise, nicht enthalten sei.

Aus der Legaldefinition des Gebietes als „zusammenhängend und abgrenzbar“ lasse sich ableiten, dass ein solches Gebiet aus drei Objekten oder aber einer

Vielzahl von Objekten bestehen könne. Gerade deshalb sei die Wahl des Beurteilungsgebietes zu begründen. Der sich aus den Katasterunterlagen ergebende Dorfkern von P umfasse jene drei Bauernhäuser, die seit etwa 200 Jahren in Gruppenbauweise ein geschlossen bebautes Gebiet definieren würden. Es mögen auch Objekte in offener Bauweise vorliegen, die ebenfalls im Ortskern liegende „Häusl-Zeile“ sei aber jedenfalls zu beachten. Insgesamt liege – historische betrachtet – ein geschlossen bebautes Gebiet vor.

Die bestehende Bebauung schirme die in einem persönlichen Spannungsverhältnis stehenden Nachbarn voneinander ab. Eine Beseitigung dieser sozialen Funktion der Bebauung könne neuerlich Konflikte hervorrufen. Ein trennender Baukörper sei von eminenter Wichtigkeit.

In der Vergangenheit sei von den (zwischenzeitlich nicht mehr im Amt befindlichen) Organen der Gemeinde (Bürgermeister, Amtsleiter und Leiter der Bauabteilung) ausdrücklich auf Grund des Vorliegens eines geschlossen bebauten Gebietes jeglicher Handlungsbedarf verneint worden. Auch wenn ein aktueller Konsens nicht vorliege, wären die verfahrensgegenständlichen Objekte bis zum Inkrafttreten des neuen Oö. BauTG bewilligungsfähig gewesen. Die Unmöglichkeit einer nachträglichen Bewilligung hätte daher durch behördliches Fehlverhalten verursacht worden sein können.

Entgegen den begründenden Ausführungen der belangten Behörde sei durch zwei Lichtbilder aus dem Privatbesitz der Verfahrensparteien belegt, dass sich jedenfalls bereits im Jahr 1975 an dieser Stelle ein Schuppen befunden habe, der revitalisiert worden sei. Dieser Altbestand sowie das im Jahr 1962 bewilligte Bauvorhaben „Rinderstallung/Tenne“ seien teilweise deckungsgleich mit dem nun vom angefochtenen Bescheid erfassten Bauwerk. Der vorliegende Fall könne daher zu Gunsten der Bf entschieden werden, da diesfalls zudem niemandem ein Schaden oder Nachteil erwachsen würde.

Es würde daher die Aufhebung des bekämpften Bescheides, in eventu die Erlassung eines baupolizeilichen Alternativauftrages in eventu die Zurückverweisung der Angelegenheit beantragt.

I.11. In einer ergänzenden Begutachtung führte der Amtssachverständige unter Anschluss der Bezug habenden Unterlagen Folgendes aus:

In der Urmappe wären auf den Flächen .X und .X die Dreiseithöfe der Verfahrensparteien ersichtlich, welche baulich in Verbindung stehen würden. Im jeweiligen nordöstlichen Anschluss wären keine Gebäude mehr dargestellt, weshalb angenommen werden könne, dass zu diesem Zeitpunkt vor etwa 200 Jahren keine weiteren Gebäude existierten.

Das Beurteilungsgebiet sei auf Grund eines für dieses Gebiet repräsentativen Gebäudebestandes ausgewählt, beschrieben, in einem beiliegenden Plan ausgewiesen und mit Fotos dokumentiert worden



Bei der sogenannten „Häusel-Zeile“ handle es sich um eine zu einer im Schloss P betriebenen Strumpffabrik gehörenden und unter Denkmalschutz stehenden Arbeitersiedlung aus den Jahren 1764 bis 1818, die schon in der Urmappe dargestellt sei. Diese weise – wie auch das Schloss P – eine Sonderstellung auf, und sei mit der umgebenden Siedlungsbebauung nicht vergleichbar. Aus diesem Grund sei eine Einbeziehung in die Beurteilung nicht erfolgt, wobei eine solche Einbeziehung zu keinem anderen Ergebnis geführt hätte.

Nach der höchstgerichtlichen Judikatur ergebe sich im Zusammenhang mit der Festlegung des Beurteilungsgebietes eine „repräsentative“ Größe dieses Gebietes, wovon bei drei Objekten jedenfalls nicht ausgegangen werden könne.

Als „Gruppenbauweise“ definiere das Oö. ROG 1994 jenen Fall, dass auf mehr als zwei nebeneinander liegenden Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen Grenze aneinandergebaut sein müssten. Dies liege im gegenständlichen Fall nicht vor, da lediglich die beiden Hauptgebäude P und G aneinandergebaut seien (gekuppelte Bauweise), das nördlich davon befindliche Gebäude aber zu diesen keine bauliche Verbindung aufweise.
Von einer „Revitalisierung“ des auf dem Foto aus dem Jahr 1975 ersichtlichen Schuppens könne nicht gesprochen werden, da dieser in Holzbauweise mit einem Abstand zu Nachbargrundgrenze abgebildet sei, wogegen sich das verfahrensgegenständliche Bauwerk direkt an der Grundgrenze befinde und in Massivbauweise ausgeführt sei. Es handle sich demnach um einen Abbruch und

eine Neuerrichtung und somit um eine bauliche Maßnahme die bereits zu diesem Zeitpunkt bewilligungspflichtig gewesen wäre. Ebenso sei kein Konnex zum Bauvorhaben „Rinderstallung/Tenne“ herzustellen, da in den diesbezüglichen Einreichunterlagen das Areal des Holzschuppens als unbebaut ausgewiesen sei.

Das übrige Vorbringen der Bf sei für die technische Beurteilung unbeachtlich.

I.12. Im Rahmen des ergänzenden Parteiengehörs führte die Bf in ihrer Stellungnahme vom 07.09.2018 zusammengefasst aus:

Der bis 1976 geltende § 35 Abs. 1 Oö. BauO 1875 habe keine Regelung betreffend die Abstände zur Grundgrenze enthalten, sondern lediglich Bestimmungen über den Abstand von Gebäude zu Gebäude.

Bezüglich der Ausführungen zur „Deckungsgleichheit“ des seinerzeitigen Schuppens mit der jetzigen offenen Remise müsse die Stellungnahme der Bf richtigerweise „in etwa deckungsgleich“ lauten.

Die Oö. BauO 1976 enthalte in § 25 eine Verordnungsermächtigung betreffend zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehende Bauten. In den §§ 29 und 30 leg.cit. würde normiert, dass mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 60 m² und einer Traufenhöhe bis 2,5 m auch auf von einer Bebauung freizuhaltenden Grundfläche errichtet werden dürften. Der vom Abriss bedrohte Bau setze sich zusammen aus dem im Jahr 1962 bewilligten Anbau (Abstellplatz für Anhänger, 17 m²) und einer geschlossenen Garage (Abstellplatz für Traktor, 17 m²) sowie einem mit Schutzdach versehenen offenen Abstellplatz für 3 Fuhrwerke mit ca. 51 m². Mit Schutzdächern versehene Abstellplätze auf zwei aneinandergrenzenden Bauplätzen wären tunlichst an der gemeinsamen Grundgrenze zusammenzubauen. Nachdem auf Nachbarseite im Jahr 1970 die Wagengarage neu gebaut worden sei, wäre die Revitalisierung des Schuppens bestimmungsgemäß an der Grundgrenze erfolgt.

In § 44 der Bauverordnung 1976 sei das Ausmaß von Nebengebäuden mit einem Zehntel der Gesamtfläche des Bauplatzes limitiert, in jener aus dem Jahr 1985 mit 100 m². Diese Bestimmungen würden eingehalten.

Die Massivbauweise würde sich – im Gegensatz zu der widerrechtlichen Holzbauweise auf dem Nachbargrundstück – schon aus der Notwendigkeit der Errichtung einer Feuermauer ergeben. Es sei festzuhalten, dass auch nach den Ausführungen des ASV bereits in der Urmappe das Gebäude der Bf im strittigen Kupplungsbereich in Massivbauweise, jenes auf Nachbargrund in Holzbauweise dargestellt sei.

Das landwirtschaftliche Gehöft der Bf (Wohntrakt samt Wirtschaftsgebäuden) liege auf Baufläche .213, das Nebengebäude (mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garage) auf Gst.Nr. 1647/1, welches ursprünglich als Grünland gewidmet gewesen sei und – mutmaßlich im Zuge der Eingemeindung von P in den 1960-er bzw. 1970-er Jahren – in Bauland umgewidmet worden sei.

Zu klären sei weiters, ob in den 1960-er bzw. 1970-er Jahren die Errichtung von Stellplätzen für landwirtschaftliche Fahrzeuge bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben überhaupt bewilligungspflichtig gewesen sei. Bis heute existiere offenkundig einer Unzahl derartiger Bauwerke unbeanstandet.
Die vom ASV angeführte „Sonderstellung“ der Häusl-Zeile sowie des Schlosses P sei im Hinblick auf das zu betrachtende Gebiet nicht nachvollziehbar. Insbesondere lasse auch die ergänzende Stellungnahme des ASV jegliche Ausführungen zur „Repräsentativität“ des betrachteten Gebietes vermissen. Offenkundig wären sowohl die „Häusl-Zeile“ als auch das Schloss P in die Beurteilung nicht einbezogen worden. Warum eine Einbeziehung zu keinem anderen Ergebnis geführt hätte, würde ebenfalls nicht ausgeführt. Gleiches gelte für die lapidare Aussage, dass drei Objekte für die Annahme eines repräsentativen Beurteilungsgebietes nicht ausreichen würden.

Im Übrigen fordere § 2 Z 13 Oö. BauTG 2013 nicht, dass alle Gebäude aneinander gebaut sein müssen, sondern stelle auf die Nichteinhaltung der nach diesem Landesgesetz festgelegten Abstände ab. Geringe Abstände würden daher nicht schaden.

Die gestellten Anträge würden vollinhaltlich aufrechterhalten.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt, Durchführung einer mündlichen Verhandlung samt Ortsaugenschein am 26.01.2018 und Einholung ergänzender fachlicher Beurteilungen unter Wahrung des Parteiengehörs. Auf der Grundlage des durchgeführten Ermittlungsverfahrens konnten weitere Ermittlungsschritte unterbleiben, da keine weitere Klärung des Sachverhaltes zu erwarten war.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt steht im Sinne der detaillierten obigen Ausführungen wie folgt fest:

Vor Errichtung der verfahrensgegenständlichen Wagengarage in den 1970-er Jahren befand sich auf Gst.Nr. X, KG S, ein baufälliger Holzschuppen. Dieser wurde abgerissen und an anderer Stelle, in anderer Bau- bzw. Ausführungsweise und in deutlich größerem Umfang die Wagengarage ausgeführt. Eine Baubewilligung für

diesen Neubau liegt nicht vor. Die Bf ist Grund- und Gebäudeeigentümerin. Die Summe aller im betreffenden Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden einschließlich allfälliger Dachvorsprünge beträgt mehr als 15 m. Ein geschlossen bebautes Gebiet liegt nicht vor.

Im Wesentlichen waren auf dieser Grundlage letztlich ausschließlich Rechtsfragen zu beurteilen.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Für die Beurteilung der hier relevanten Rechtsfragen sind insbesondere nachstehende Bestimmungen zu berücksichtigen:

III.1.1. In der Sache:

Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Oö. BauTG 2013) lauten (auszugsweise):

„§2
Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Landesgesetzes bedeutet:

[...]

13. Geschlossen bebautes Gebiet: ein räumlich zusammenhängendes und abgrenzbares Gebiet, in dem die Hauptgebäude straßenseitig unmittelbar aneinander anschließen oder sich – unbeschadet vereinzelter größerer Abstände oder einzelner unbebauter Flächen – zumindest in einem räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbar- oder Bauplatzgrenze befinden, wobei die durch dieses Landesgesetz festgelegten Abstände nicht gegeben sind:

[...]

§ 41
Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen

(1) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen nicht für:

1. Gebäude und Schutzdächer, die innerhalb eines geschlossen bebauten Gebiets gelegen sind;

[...]

5. Gebäude und Schutzdächer sowie Teile davon, auch wenn sie unterkellert sind, unter folgenden Voraussetzungen:

a) die im Abstand gelegenen Teile von Schutzdächern dürfen nicht für betriebliche Zwecke oder zur Haltung von Tieren genutzt werden:

b) soweit die den Nachbargrundgrenzen zugewandten Außenwände einen Abstand von weniger als 2 m zur Nachbargrundgrenze aufweisen, sind in diesen Türen und Fenster unzulässig; in Außenwänden, die an solche Außenwände anschließen, müssen Türen und Fenster von der Nachbargrundgrenze einen Abstand von mindestens 1 m aufweisen, soweit es sich nicht um Einfahrten, Garagentore, Loggien und dergleichen handelt;

c) die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten;

d) die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon darf 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten; reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen;

e) die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon (wie Dachgiebeln) darf 7 m nicht überschreiten; § 40 Z. 6 gilt sinngemäß; Mansardendächer sind in diesem Bereich unzulässig:

f) bei Pultdächern mit einem dem Nachbargrundstück zugewandten First darf dessen Höhe 3 m über dem Erdgeschoßniveau nicht überschreiten

[…]“

Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) lauten (auszugsweise):

„§ 49
Bewilligungslose bauliche Anlagen

(1) Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie – unabhängig von § 41 – dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht beantragt werden kann.

[…]“

III.1.2. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

Gemäß § 24 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), BGBl. I. 33/2013, kann das Verwaltungsgericht, sofern durch Bundes- oder

Landesgesetz nichts anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrages von der Durchführung einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

Nach § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid [...] auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3) [...] zu überprüfen.

Nach § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

III.2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat erwogen:

Vor einer detaillierteren Auseinandersetzung mit den einzelnen Aspekten des Beschwerdevorbringens ist Folgendes festzuhalten:

Die beantragte Aufhebung des Ausschlusses der aufschiebenden Wirkung konnte nicht erfolgen, das die aufschiebende Wirkung von der belangten Behörde nicht ausgeschlossen wurde und die Bestimmung des § 56 Abs. 1 Oö. BauO 1994 im Zusammenhang mit der aufschiebenden Wirkung nicht zur Anwendung kommt, da mit einem baupolizeilichen Beseitigungsauftrag keine Berechtigung eingeräumt wird.

Aus den vorgelegten historischen Beweismitteln und der Legalhistorie der Oö. Bauordnung ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass die Errichtung des verfahrensgegenständlichen Neubaus zum Zeitpunkt seiner Errichtung (auch wenn dieser nicht datumsmäßig präzise angegeben werden kann) dem baubehördlichen Verfahrensregime unterlag. Es handelte sich um einen bewilligungspflichtigen Neubau. Eine entsprechende Antragstellung bzw. eine darauf basierende Verfahrensabwicklung erfolgte jedoch nicht. Zur Beurteilung der Frage der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit ist demnach die aktuelle Rechtslage heranzuziehen. Zum Beschwerdevorbringen im Einzelnen:

Nach den Ausführungen der Bf würden sowohl die Anforderungen der Ausnahmetatbestände des § 41 Abs. 1 Z 1 als auch jener der Z 5 (zumindest insoweit durch den Hinweis im Berufungsvorbringen auf einen noch im Jahr 2005 noch anderen Grenzverlauf Bezug genommen wird) vorliegen. Entsprechend der höchstgerichtlichen Judikatur zu (der mit den obzitierten bautechnischen Bestimmungen vergleichbaren Regelung des) § 6 Abs. 1 Z 1 bzw. Z 5 Oö. BauTG 1994 ist davon auszugehen, dass der Ausnahmetatbestand des § 41 Abs. 1 Z 1

Oö. BauTG 2013 gegenüber jener der Z 5 die speziellere Regelung darstellt. Liegt also ein geschlossen bebautes Gebiet vor, scheidet eine Heranziehung des § 41 Abs. 1 Z 5 leg.cit. aus (VwGH 05.03.2014, 2013/05/0024).

III.2.1. Vorliegen eines „Geschlossen bebauten Gebietes“:

Ungeachtet aller weiteren Kriterien ist für die Beurteilung dieser Frage vorab die Festlegung eines repräsentativen Beurteilungsgebietes iSe räumlich zusammenhängenden und abgrenzbaren Gebietes von wesentlicher Bedeutung. Ob ein solches Gebiet (wie im Vorbringen der Bf mehrfach erwähnt) in einem Ortskern liegt oder nicht, ist dabei ohne Bedeutung, da der Hinweis auf einen Ortskern in die Legaldefinition nicht aufgenommen wurde (VwGH 16.12.2008, 2007/05/0022). Jedenfalls aber ist dieser Beurteilung die fachliche Qualifikation eines Sachverständigen zu Grunde zu legen und die Frage der Gebietsabgrenzung vorab zu behandeln (VwGH 05.03.2014, 2013/05/0024). Dies ist aktenkundig erfolgt.

Die kartografische Darstellung des betreffenden Siedlungsbereiches hat ihren Ursprung in der Urmappe, reicht also bis in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück. Bereits in diesem Zeitraum werden rund um die beiden Anwesen der Bf G und P in nördlicher, südöstlicher und südwestlicher Richtung insgesamt 10 weitere landwirtschaftliche Gehöfte dargestellt, wobei einzig die Dreiseithöfe der Bf straßenseitig eine bauliche Verbindung aufweisen. Die maximale Entfernung der diese drei Höfe umgebenden Gebäude beträgt in östlicher Richtung etwa 150 m. Alle übrigen Gebäude im beschriebenen Nahebereich stehen frei. Außerhalb dieses Umkreises befinden sich keine weiteren landwirtschaftlichen Gebäude. Auch bei laienhafter Betrachtung ergibt sich der Eindruck einer gewachsenen Struktur.

Wiederum in östlicher Richtung an dieses offenkundig landwirtschaftlich strukturierte Siedlungsareal angrenzend befindet sich der völlig anders strukturierte Gebäudekomplex der Häusel-Zeile, welcher aus jeweils zwei durch einen schmalen Zwischenraum getrennten Blöcken von 7 bzw. 8 aneinander gebauten Kleinhausbauten auf beiden Seiten der Straße besteht. Auch wenn dieser Komplex unmittelbar an das östlichste der oben erwähnten landwirtschaftlichen Anwesen innerhalb des Beurteilungsgebietes angrenzt, erschließt sich objektiv ein offenkundig gänzlich anderer Bebauungscharakter, und zwar sowohl hinsichtlich der Größe der einzeln spezifizierten Nutzungseinheiten innerhalb der Gebäudekomplexe, als auch betreffend die Gestaltung des unmittelbaren räumlichen Umfeldes, welches auf keinerlei agrarische Nutzung hindeutet. Dieser Strukturbruch kann in seiner ganzen Dimension durch die im Gutachten angeführte Form des Verwendungszwecks nachvollzogen werden, wenn dort ausgeführt wird, dass es sich um Arbeiterwohnstätten einer im Schloss P betriebenen Strumpffabrik handelt. Dieses Schloss P befindet sich in einer Entfernung von etwa 70 m nordöstlich der Anwesen der Bf und stellt für sich offenkundig (d.h. schon auf

Grund der nicht vorhandenen Ausführungsdiversität in Holz- und Massivbauweise) ebenfalls kein landwirtschaftliches Gebäude dar. Schon auf der Grundlage dieser planlichen Darstellung kann eine völlig isolierte Struktur festgestellt werden, die sich im Ansatz und auch nicht im weiteren Umfeld der verfahrensgegenständlichen Bauwerke wiederholt. Mit anderen Worten handelt es sich bei der Häusl-Zeile also um einen absoluten Fremdkörper und nicht um ein strukturgebendes Bebauungselement. Seine Nichteinbeziehung in das Beurteilungsgebiet ist daher schlüssig und nachvollziehbar.

Diese Bewertung wird durch die weiteren, späteren Darstellungen der Siedlungsentwicklung nicht abgeschwächt, sondern im Gegenteil verstärkt. Letztendlich sind auf der oben wiedergegebenen Plandarstellung des Beurteilungsgebietes im Vergleich zu Urmappe etwas über 10 Gebäude mehr ersichtlich, wobei straßenseitige bauliche Verbindungen generell nicht festzustellen sind und auch im Übrigen offenkundige Unterschreitungen der gesetzlich festgelegten Mindestabstände nur in Einzelfällen vorliegen. Es ist daher eindeutig, dass das für die Beurteilung herangezogene Gebiet die Kriterien eines geschlossen bebauten Gebietes nicht erfüllt.

Zur Auswahl des Gebietes an sich bzw. der vom Sachverständigen vorgenommenen Grenzziehung ist festzuhalten, dass diese augenscheinlich im Wesentlichen wieder jenen Bereich umfasst, der schon in der Urmappe als „Siedlungsgebiet P“ in Erscheinung tritt. Ungeachtet der Tatsache, dass für das Kriterium der Repräsentativität eines Gebietes die Anzahl der Objekte nur einer von mehreren Anhaltspunkten sein kann, stellt sich die im Beschwerdevorbringen angezogene Reduzierung des zu beurteilenden Gebietes auf die drei unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Objekte insofern als untauglicher Argumentationsansatz dar, als schon in der Urmappe ein strukturiert bebautes und im räumlichen Konnex zusammenhängendes Gebiet ersichtlich ist, welches deutlich über diese Gruppe von Gehöften hinausgeht. Dieses Areal ist auf Grund der daran anschließenden bebauungsfreien Bereiche auch eindeutig abgrenzbar.

Die Heranziehung dieses räumlichen Umfeldes ist daher ebenso nachvollziehbar wie die Argumentation des Sachverständigen, dass eine Ausweitung des Gebietes zu keinem anderen Ergebnis führen würde, da die an das Beurteilungsgebiet anschließende Bebauung durchgängig in offener Bauweise vorliegt. Eine (reduzierte) räumliche Ausdehnung des Beurteilungsgebietes zum Zweck der Einbeziehung der Häusl-Zeile (in Randlage) geht aus den oben angeführten Überlegungen ins Leere. Eine deutlich darüber hinausgehende Ausweitung der Beurteilung würde eine noch deutlicher feststellbare Bebauung in offener Bauweise ergeben. Dabei wird nicht verkannt, dass es auf den Umstand einer offenen oder geschlossenen Bauweise per se nicht ankommt (VwGH 30.01.2014, 2012/05/0177). Wesentlich ist die räumliche Situierung bzw. Positionierung der

Objekte zueinander im Hinblick auf die (bei offener Bauweise eben) vorhandenen Abstände bzw. Zwischenräume.

Ein geschlossen bebautes Gebiet im Sinne der gesetzlichen Definition liegt demzufolge nicht vor.

III.2.2. Vorliegen der Voraussetzungen des § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013:

Bei den in § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 angeführten Voraussetzungen handelt es sich um Kumulativkriterien. Betreffend die Bf kann daher schon im Hinblick auf die (unter Abzug der Seitenlänge des konsenslosen Zubaus) Überschreitung der (insbesondere auch das Hauptgebäude einbeziehenden) Gesamtlänge der der Nachbargrundgrenze zugewandten Gebäudelängen im Abstand von über 15 m eine Anwendung der Ausnahmebestimmung nicht in Frage kommen. Dies meint auch der Sachverständige, wenn er bereits anlässlich des Ortsaugenscheins vom 29.04.2016 festhält, dass § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 „auf Grund des übrigen Baubestandes“ nicht mehr anwendbar ist.

Zum Vorbringen eines noch im Jahr 2005 vorliegenden anderen Grenzverlaufes darf auf die einleitenden Erwägungen im Zusammenhang mit der anzuwendenden Rechtslage verwiesen werden. Der Neubau der Wagengarage war seinerzeit auch bei Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrundgrenzen bewilligungspflichtig. Da eine Baubewilligung aber nicht erfolgte, hat sich die Prüfung der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit an der aktuellen Sach- und Rechtslage zu orientieren. Ein allfälliges (im Übrigen aber während des Verfahrens nicht nachgewiesenes) „Privileg“ der damaligen Bewilligungsfähigkeit wurde also verloren.

III.2.3. Zur formlosen „Genehmigung“ durch die seinerzeitigen Organe der belangten Behörde ist festzuhalten, dass aus einer formlosen Erklärung keine verbindliche Feststellung über eine allfällige Anzeige- bzw. Bewilligungspflicht abgeleitet werden kann. Zudem impliziert die Äußerung die Kenntnis der Konsenslosigkeit und somit eines rechtswidrigen Zustandes. Aus diesem Verhalten kann keinesfalls ein Konsens abgeleitet werden.

Auf die Frage des Vorliegens eines vermuteten Konsenses hinsichtlich des seinerzeitigen Holzschuppens war nicht einzugehen, da dieser – so er bestanden hat – durch den Abriss des Gebäudes untergegangen ist.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab, da die

relevanten Rechtsfragen anhand der jeweils im Erkenntnis zitierten Judikatur des VwGH beantwortet werden konnten.

Die Frage des Vorliegens eines geschlossen bebauten Gebietes konnte auf Grund der vorgelegten Unterlagen und der damit verbundenen guten Beurteilbarkeit der Siedlungsstruktur und –entwicklung im Sinne der materiellen und formalen Vorgaben der Judikatur beantwortet werden. Gleiches gilt für die Prüfung der Kriterien für die Ausnahmen von Abstandsbestimmungen. Ebenso zweifelsfrei konnte der Gegenstand bzw. Umfang des baupolizeilichen Auftrages konkret festgestellt werden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Kitzberger